

ПРАВИЛА
землепользования и застройки муниципального образования
«Батуриновское сельское поселение Асиновского района Томской области»

I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

1. Общие положения

1.1. Предмет регулирования и цели подготовки правил землепользования и застройки

1.1.1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Батуриновское сельское поселение» Асиновского района Томской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

1.1.2. Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Томской области, муниципальными правовыми актами муниципального образования «Батуриновское сельское поселение» Асиновского района Томской области с учетом положений нормативных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, а также сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов и материалов, содержащихся в Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1.1.3. Правила разработаны в целях:

- создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования «Батуриновское сельское поселение» Асиновского района Томской области (далее – Поселение), сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории Поселения;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.2. Основные понятия, используемые в Правилах

В настоящих Правилах используются основные понятия, установленные законодательством Российской Федерации.

1.3. Использование и застройка территории Поселения

1.3.1. Порядок использования и застройки территории Поселения определяется в соответствии с зонированием его территории, отображённым на карте градостроительного зонирования территории Поселения (далее – карта градостроительного зонирования), указанной в приложении № 1 к настоящим Правилам. В соответствии с ним территория Поселения разделена на территориальные зоны, для каждой из которых в разделе III настоящих Правил установлен градостроительный регламент.

1.3.2. В графическом виде границы территориальных зон и земель, для которых Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются, отображены на карте градостроительного зонирования.

1.3.3. Зоны с особыми условиями использования территории отображены на карте границ зон с особыми условиями использования территории, указанной в приложении № 2 к настоящим Правилам.

1.3.4. Порядок использования и застройки территории Поселения, указанный в пункте 1.3.1 настоящего подраздела, применяется:

при формировании новых и изменении существующих земельных участков, осуществляемого, в том числе, на основе документации по планировке территории;

при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений.

1.3.5. Порядок использования и застройки территории Поселения, указанный в пункте 1.3.1 настоящего подраздела, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их параметров, частей (количество помещений, высота, количество этажей, площадь, показатели производственных мощностей, объем) и качества инженерно-технического обеспечения, вида функционального использования (в соответствии с техническими регламентами);
- работы по сохранению объектов культурного наследия;
- текущий ремонт зданий и сооружений;
- перепланировку;
- установку (монтаж) временных зданий и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;
- внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

1.4. Градостроительное зонирование Поселения

1.4.1. Границы территориальных зон Поселения, отображенные на карте градостроительного зонирования, устанавливаются с учетом:

возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Поселения, схемой территориального планирования Асиновского района Томской области;

определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;

сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

планируемых изменений границ земель различных категорий;

предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

1.4.2. Границы территориальных зон Поселения установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- границам муниципальных образований;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

1.4.3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

1.4.4. В соответствии с градостроительным зонированием Поселения установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

1.4.5. Перечень видов территориальных зон, отображённых на карте градостроительного зонирования, содержащий наименование и кодовые названия обозначения зон, сгруппированных по видам, градостроительные регламенты, установленные применительно для каждой территориальной зоны, приведены в разделе III настоящих Правил.

1.4.6. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

1.4.7. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков:

- расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- расположенных в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоёмами, пляжами и другими подобными объектами;

- предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

предоставленных для добычи полезных ископаемых.

1.4.8. Согласно части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

1.4.9. Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными действующим законодательством.

1.4.10. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газоснабжения, канализации, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является разрешенным при условии соблюдения соответствующих технических регламентов.

1.4.11. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

2. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности

Полномочия органов местного самоуправления Поселения в области градостроительной деятельности определены статьей 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Поселения полномочия в области градостроительной деятельности могут быть переданы на основе Соглашения, заключённого между муниципальным районом и Поселением.

В соответствии со статьей 8² Градостроительного кодекса Российской Федерации, частями 3 и 4 статьи 6 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации», частью 1² статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» отдельные полномочия в сфере градостроительной деятельности могут перераспределяться между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

Срок полномочий Администрации Томской области и (или) уполномоченных Губернатором Томской области исполнительных органов государственной власти Томской области устанавливается законом Томской области.

2.2. Комиссия по подготовке проектов Правил

Комиссия по подготовке Правил (далее – Комиссия) является специально созданным постоянно действующим коллегиальным органом в целях реализации полномочий, указанных в подразделе 2.1 настоящих Правил, и обеспечения выполнения задач градостроительного зонирования.

3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

3.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

3.1.1. Землепользование и застройка земельных участков на территории Поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования.

3.1.2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в настоящих Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Поселения физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами.

3.1.5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования.

3.1.6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, в порядке, установленном уполномоченным органом на предоставление условно разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства.

3.1.7. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или

для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

3.1.8. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии получения соответствующего разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в установленном порядке.

3.1.9. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3.1.10. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в градостроительных регламентах.

При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

4.1. Общие положения о документации по планировке территории поселения

4.1.1. Состав, содержание, порядок подготовки и согласования документации по планировке территории Поселения, определяются положениями статей 41 – 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Томской области.

4.1.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

4.1.3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

планируется осуществление комплексного развития территории;

планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Документация по планировке территории включает в себя:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории.

Применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.1.5. Решения о подготовке документации по планировке территории

принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

5. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

5.1. Общие положения об публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства:

- по проектам генеральных планов,
- проектам правил землепользования и застройки,
- проектам планировки территории,
- проектам межевания территории,
- проектам правил благоустройства территорий,
- проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов,
- проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства,
- проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,
- реконструкции объектов капитального строительства (далее – «проекты») в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – «ГрК РФ») проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами.

2. Участниками публичных слушаний по:

- проектам генеральных планов,
- проектам правил землепользования и застройки,
- проектам планировки территории,
- проектам межевания территории,
- проектам правил благоустройства территорий,
- проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов,

являются:

- граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты;
- правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства;
- правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Участниками публичных слушаний по:

- проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- реконструкции объектов капитального строительства

являются:

- граждане, **постоянно проживающие в пределах территориальной зоны**, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты;
- правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства;
- граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты;
- правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты

Если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием:

- правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия;
- также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

6. Положения о комплексном развитии территорий Поселения

6.1. Общие положения о комплексном развитии территорий Поселения

6.1.1. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

6.1.2. Если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

В таком случае, внесение изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

7. Положения о внесении изменений в Правила

7.1. Основания и порядок внесения изменений в Правила

7.1.1. Основания для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила предусмотрены статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.1.2. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

8.1. Ограничения использования земельных участков при размещении пасек

8.1.1. Места для содержания пчел (далее – пасеки) должны размещаться на расстоянии:

не менее 100 м от воскоперерабатывающих предприятий, предприятий по производству кондитерской и (или) химической продукции, аэродромов, военных полигонов, границ полосы отвода железных дорог, линий электропередачи напряжением 110 кВ и выше, медицинских организаций, организаций культуры, организаций, осуществляющих образовательную деятельность, организаций отдыха детей и их оздоровления, социальных служб для детей, специализированных учреждений для несовершеннолетних, нуждающихся в социальной реабилитации;

не менее 3 м от границ соседних земельных участков, находящихся в населенных пунктах или на территориях ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее – территории садоводства или огородничества), с направлением летков в противоположную сторону от границ этих участков или без ограничений по расстоянию и направлению летков при условии отделения пасек от соседних земельных участков сплошным ограждением высотой не менее 2 м;

не менее 3 м от помещений, в которых содержатся животные других видов, включая птиц, с направлением летков в противоположную сторону от этих помещений или без ограничений по расстоянию и направлению летков при условии отделения пасек от помещений, в которых содержатся животные других видов, включая птиц, сплошным ограждением высотой не менее 2 м. Указанное требование распространяется на помещения, в которых содержатся животные других видов, включая птиц, размещенные вне границ населенных пунктов или территорий садоводства или огородничества (за исключением животных, содержащихся в хозяйствах).

8.1.2. Особенности содержания пчел устанавливаются в соответствии с Ветеринарными правилами содержания медоносных пчел в целях их воспроизводства, разведения, реализации и использования для опыления сельскохозяйственных энтомофильных растений и получения продукции пчеловодства, утвержденными приказом Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 23.09.2021 № 645.

8.2. Максимальная высота ограждений земельных участков

8.2.1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков индивидуальной жилой застройки. Для земельных участков иного назначения высота устанавливается по заданию на проектирование.

8.2.2. Максимальная высота ограждений земельных участков индивидуальной жилой застройки:

- вдоль скоростных транспортных магистралей, улиц и проездов – до 2,5 м;
- между соседними участками застройки – 2,2 м без согласования со смежными землепользователями, при условии обеспечения совокупной продолжительности инсоляции не менее 2,5 ч, в том числе не менее 1 ч для одного из периодов в случае прерывистой инсоляции, на 50 % незастроенной площади земельных участков.

Более 2,2 м – по согласованию со смежными землепользователями, при соблюдении требований технических регламентов и, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта.

8.3. Расстояние от зданий и сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников

Расстояние от зданий и сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

II. Карта градостроительного зонирования

1. Градостроительное зонирование

1.1. Градостроительное зонирование территории Поселения выполнено в соответствии с порядком установления территориальных зон, определенным статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и предусматривает:

- возможность сочетания в одной территориальной зоне различных видов планируемого использования земельных участков;
- учет функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Поселения;
- учет сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- учет планируемых в генеральном плане Поселения изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

1.2. По градостроительному зонированию выделяются жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны специального назначения и иные виды территориальных зон.

1.3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

1.4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

1.5. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, пешеходных путей;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах Поселения;
- естественным границам природных объектов.

2. Карта градостроительного зонирования

2.1. В составе настоящих Правил для территории Поселения подготовлена «Карта градостроительного зонирования Батуриного сельского поселения» в масштабе 1:65000.

Для территориальных зон настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты, а также могут быть отражены территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются (приложение № 1 к настоящим Правилам)

2.2. Виды и кодовые обозначения территориальных зон приведены в подразделе 3 настоящего раздела в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.3. Наименование вида разрешенного использования земельных участков,

соответствующий код, описание вида разрешенного использования приведены в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412 «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор видов разрешенного использования земельных участков).

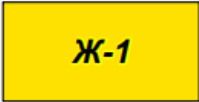
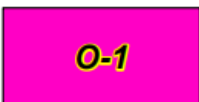
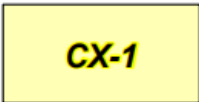
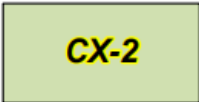
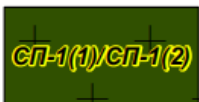
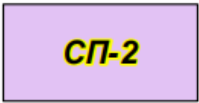
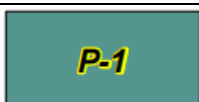
2.4. На основе видов разрешенного использования земельных участков, установленных Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, для каждой территориальной зоны сформированы группы основных, условно разрешенных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и приведены в разделе III настоящих Правил соответствующие градостроительные регламенты.

2.5. Градостроительные регламенты разработаны на основе требований технических регламентов, сводов правил и требований других нормативных правовых документов и включают следующие данные:

- предельные размеры земельных участков;
- минимальный отступ от границ земельного участка;
- предельное количество этажей;
- предельная высота зданий;
- максимальный процент застройки.

3. Виды и кодовые обозначения территориальных зон

На карте градостроительного зонирования отображены границы следующих территориальных зон:

Наименование зоны	Графическое обозначение	Размещаемые объекты
Зона застройки индивидуальными жилыми домам – Ж1		Жилая застройка, школы, детские сады и мини-маркеты, административные здания, ФАПы
Общественно-деловые зоны – О-1		Магазины, торговые и (или) офисные центры, административные здания, средние и высшие профессиональные специальные учебные заведения, больницы и поликлиники и т.п.
Зоны сельскохозяйственного использования - СХ-1		Земли сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (пастбища, сенокосы, лесополосы, сельскохозяйственные поля)
Зона сельскохозяйственных угодий - СХ-2		Объекты сельскохозяйственного использования в границах земель населенного пункта
Производственная зона - П-1		Промышленные предприятия, склады
Зона инженерной инфраструктуры - И-1		Инженерные коммуникации
Зона транспортной инфраструктуры - Т-1(1)/Т-1(2)		Объекты транспортной инфраструктуры
Зона кладбищ – СП-1(1)/СП-1(2)		Территория кладбищ, погостов
Зона специального назначения - СП-2		Территория ТБО, скотомогильников
Зона рекреационного назначения - Р-1		Туристические базы, пляжи, территории домов отдыха

Зона лесов - Р-2		Земли лесного фонда
Зона размещения государственных природных заповедников, национальных и природных парков и памятников природы - ОХ-1	???	Природные парки, памятники природы
Зона земельных участков с пересечениями (П2)		Территория с земельными участками являющихся едиными землепользованиями или накладывающихся таким образом, что установка иных территориальных зон затруднено

4. Виды земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для следующих видов земель и земельных участков, отображенных на карте градостроительного зонирования:

- земли лесного фонда (Зона лесов Р-2);
- земли, покрытые поверхностными водами;
- земли сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения – (СХН1);
- земель запаса;
- земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов) (Зона размещения государственных природных заповедников, национальных и природных парков и памятников природы - ОХ-1);
- в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.